



Nachtegaallaan 47, 3055 CP Rotterdam

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Nachtegaallaan 47 te Rotterdam - Hillegersberg

Sfeervol en uitgebouwd gezinshuis in een zeer charmante en groene straat nabij het Lage Bergse Bos.

De woning kenmerkt zich door de rijke lichtinval, mede dankzij de grote raampartijen en de lichtkoepels in de uitbouw.

De uitbouw met schuifpui zorgt voor een directe verbinding naar de achtertuin met de hele dag door zon. De open keuken ligt centraal tussen de living en eetkamer, wat zorgt voor een fijne en open leefruimte. Verder zijn er 3 ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De woning is geheel voorzien van dubbel glas en in 2023 zijn er 10 zonnepanelen op het dak geplaatst.

De ligging middenin een rustige en kindvriendelijke buurt aan een straat met brede stoepen is ideaal voor gezinnen.

Op een steenworp afstand ligt het Lage Bergse Bos. Op korte afstand bevinden zich de winkels aan de Bergse Dorpsstraat, de Bergse Plassen en het openbaar vervoer (bus en tram). Daarnaast liggen in de directe omgeving tal van sportverenigingen (waaronder hockey, cricket, tennis, voetbal en honkbal) en scholen, waaronder de Internationale School, alsmede diverse kinderdagverblijven. Het stadscentrum is zowel met de auto, het openbaar vervoer als per fiets binnen circa 15 tot 20 minuten bereikbaar. Tevens zijn de uitvalswegen A12, A13, A16 en A20 eenvoudig en snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

entree, hal met meterkast, trapkast en toilet.

Lichte woonkamer de door grote raampartijen aan de voorzijde en uitbouw met lichtkoepels aan de achterzijde.

Moderne open keuken in hoekopstelling, onder andere voorzien van combimagnetron, koelkast, inductie kookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

1e verdieping:

overloop.

Slaapkamer I aan de voorzijde.

Slaapkamer II met schuifpui aan de achterzijde met dakterras.

Moderne badkamer aan de achterzijde met inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en design radiator.

In de voormalige badkamer aan de voorzijde is nu een wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, 2e toilet en wastafel.

2e verdieping:

overloop met opstelplaats cv-ketel en veel bergruimte.

Slaapkamer III is voorzien van grote dakkapellen aan voor- en achterzijde.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het Noordwesten en biedt altijd een plek in de zon vanwege de diepte en de vrije ligging t.o.v. andere bebouwing en begroeiing. Tevens voorzien van houten schuur en achterom.

De voortuin biedt voldoende ruimte voor een zitje en heeft een houten schuur voor de fietsen.

Energie label: C.

De gehele woning is voorzien van dubbel glas en op het dak liggen 10 zonnepanelen.

Oplevering: in overleg.

Voor alle formaten van de woning zie de digitale plattegronden.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Makelaarskantoor G. Kok BV is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstige woning.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 650.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 386 m ³
Perceel oppervlakte	: 166 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 106 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1959
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 74 m ²
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas Kombi Kompakt HReco 36 (Gas gestookte combiketel uit 2013, eigendom)

Locatie

Nachtegaallaan 47
3055 CP ROTTERDAM



Foto's



Foto's



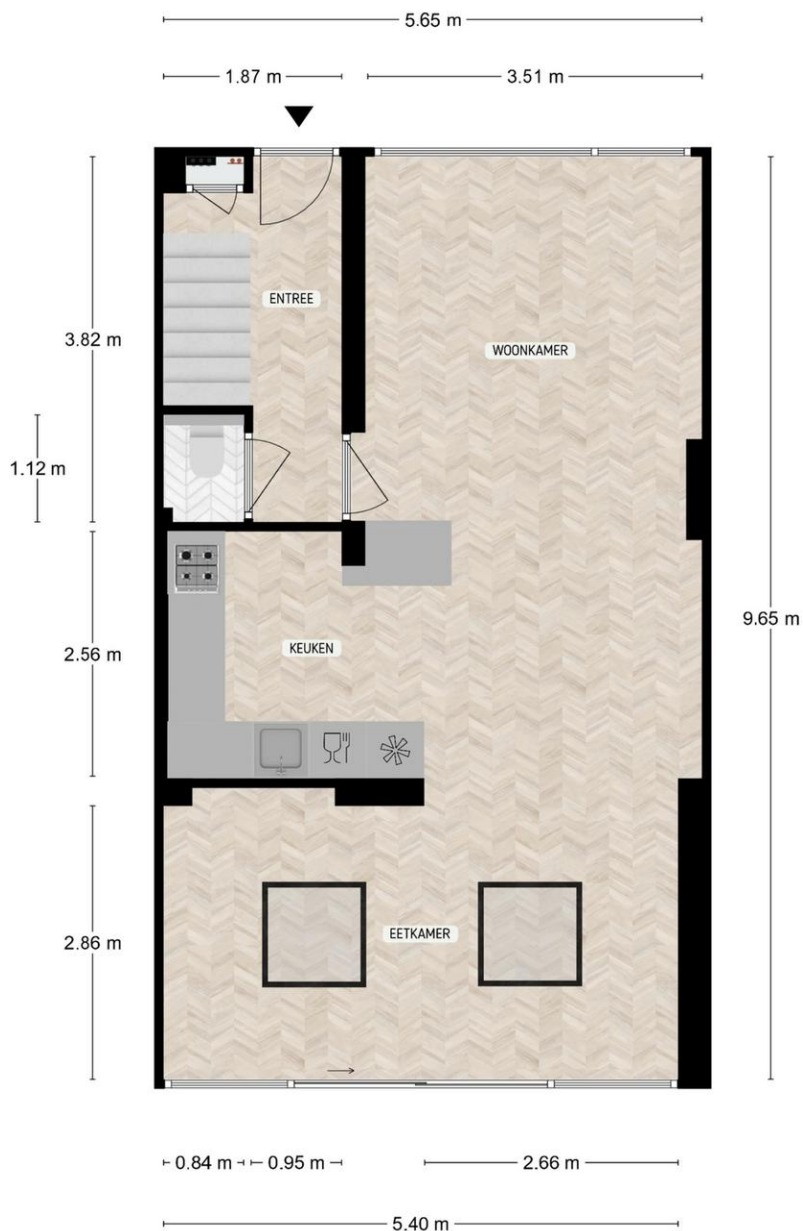
Foto's



Plattegrond

NACHTEGAALLAAN 47, ROTTERDAM

TUSSENWONING 53.74 M2
BEGANE GROND
HOOGTE 267 CM

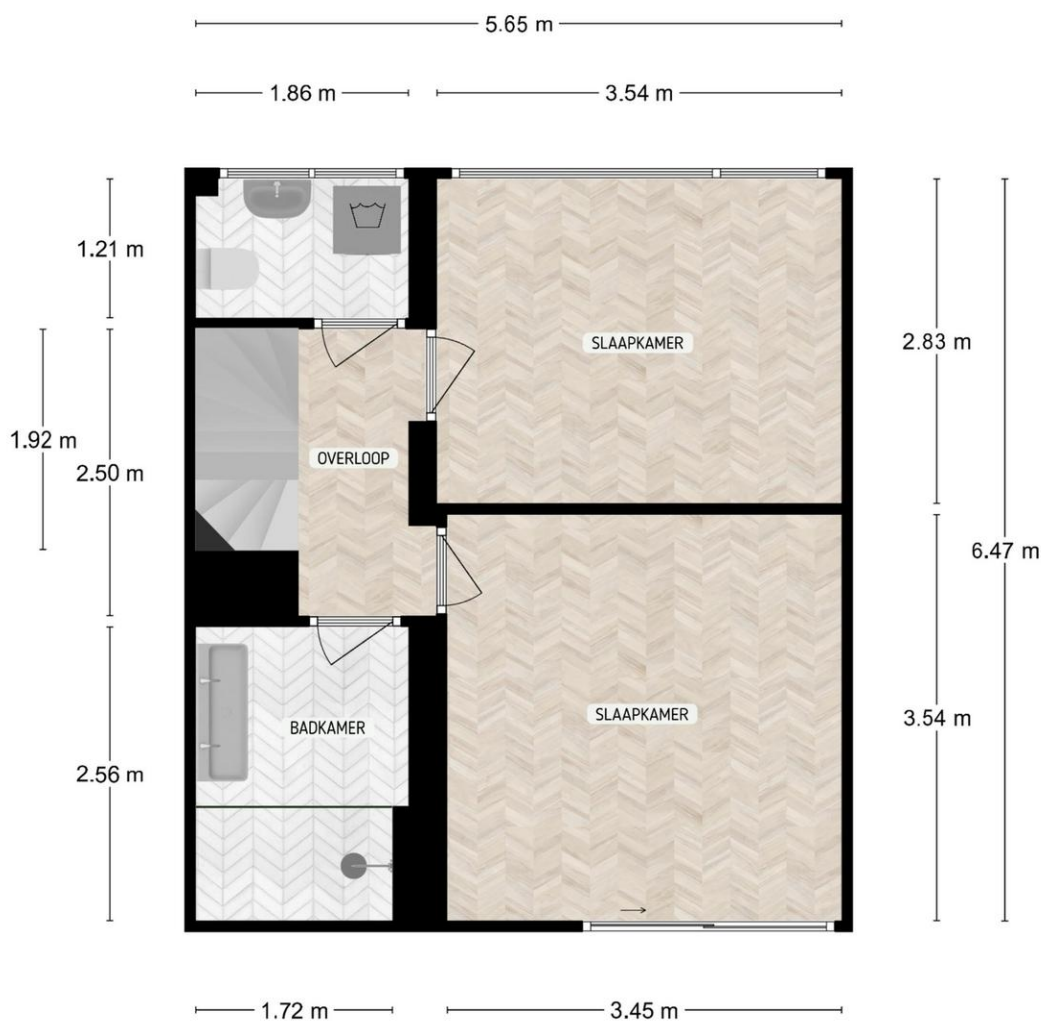


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

NACHTEGAALLAAN 47, ROTTERDAM

TUSSENWONING 36.55 M2
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 237 CM

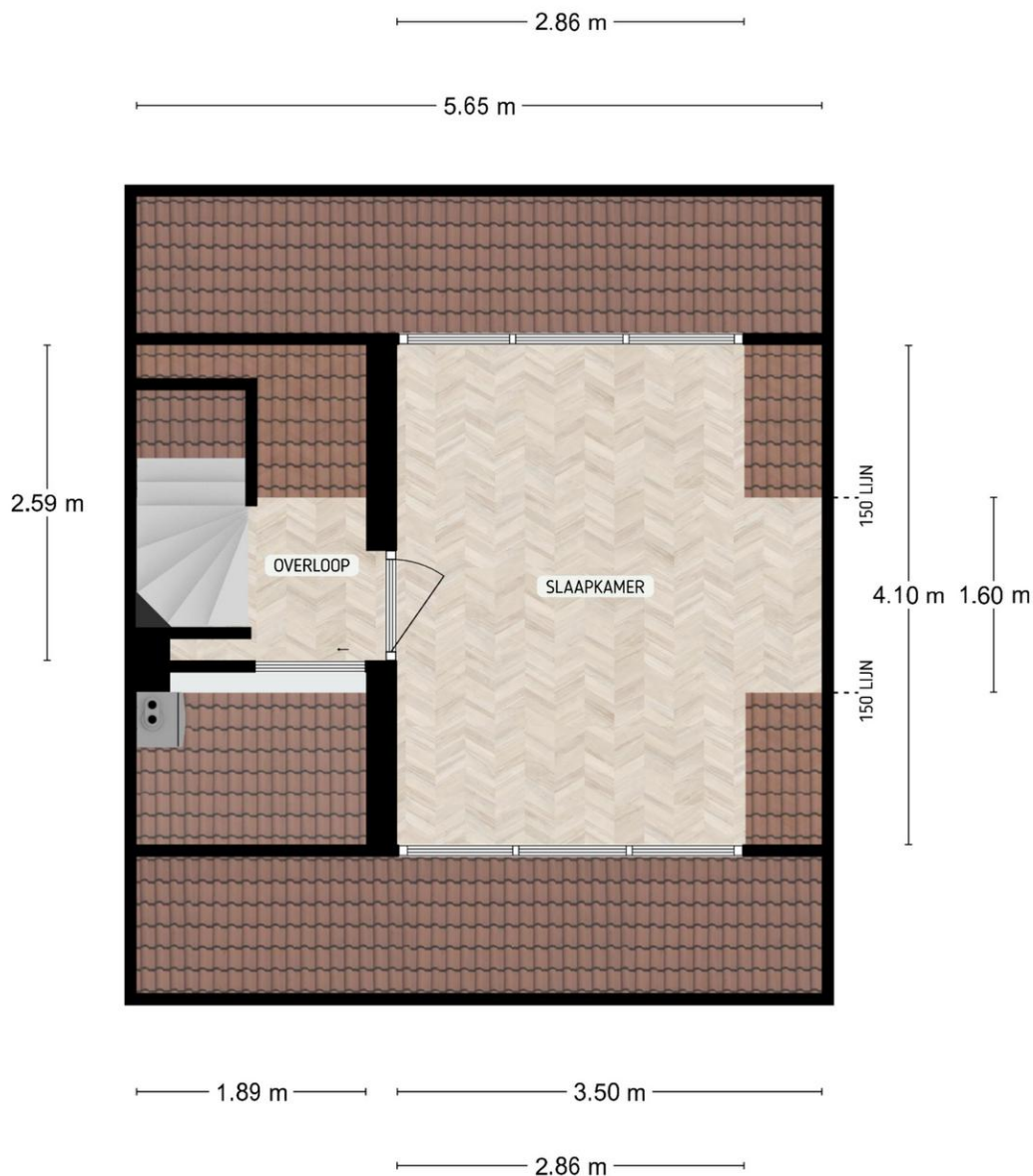


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

NACHTEGAALLAAN 47, ROTTERDAM

TUSSENWONING 16.19 M2
TWEDE VERDIEPING
HOOGTE 202 CM

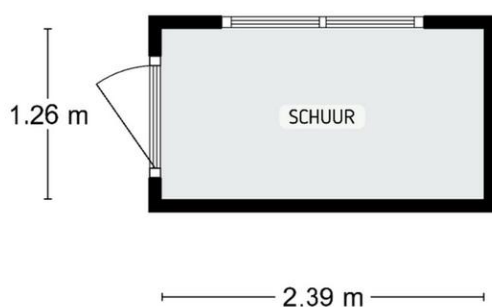


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

NACHTEGAALLAAN 47, ROTTERDAM

SCHUUR 3.01 M2

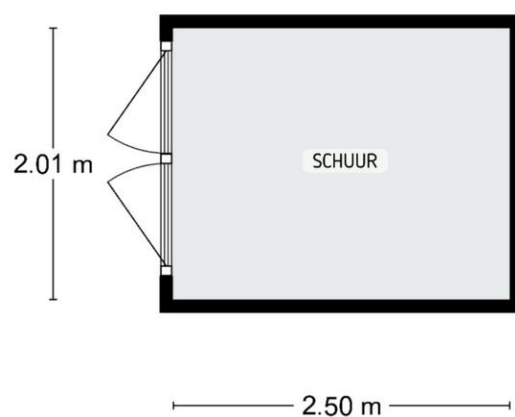


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

NACHTEGAALLAAN 47, ROTTERDAM

SCHUUR VOORTUIN 5.02 M2



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond



Ons kantoor

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is een middelgroot makelaarskantoor in Hillegersberg met een persoonlijke en enthousiaste benadering van haar opdrachtgevers. Dankzij onze opleidingen, jarenlange ervaring en expertise als NVM makelaar hebben wij grote kennis van zaken en voorzien wij u graag van deskundig advies. Een hecht team van vijf medewerkers vormt samen uw rechterhand. Iedere medewerker kent u en is in uw dossier op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Wij hechten waarde aan integriteit en een persoonlijke omgang met u. Een zakelijke aanpak en hartelijkheid gaan daarbij goed samen.

Het team

Roderik Klarenbeek en Mariël de Reus vormen de kern van ons kantoor. Zij worden daarbij ondersteund door Laila van Meel bij diverse werkzaamheden in de buitendienst. Met jarenlange ervaring in Rotterdam (rechter Maasoever) en gebonden aan de erecode van de NVM, handelen wij uw opdrachten zoveel mogelijk individueel af. De interne communicatielijnen zijn kort en de organisatiestructuur is plat; uitwisseling en overleg vinden daardoor gemakkelijk en efficiënt plaats. Voor al het ondersteunende werk versterken Jolanda van der Weijden, Noëlle Mathijssen en Lara Michels het team.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)

NVM Makelaarskantoor G. Kok B.V. is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, zijnde de grootste Nederlandse brancheorganisatie op het gebied van makelaardij en management van onroerende goederen: uw garantie voor kwaliteit, vakbekwaamheid, hoogwaardige dienstverlening en een onderbouwd up-to-date vakkenis van uw makelaar.

De Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)

Daarnaast zijn wij lid van de Rotterdamse Vereniging van Makelaars, zijnde een initiatief van negen Rotterdamse makelaarskantoren. De deelnemende kantoren zijn met name actief aan de noordkant van de Maas. De grote lokale bekendheid, de jarenlange ervaring in de regio en de full service dienstverlening zijn belangrijke kenmerken van de leden.

Kortom, wij verstaan de kunst van het persoonlijk zaken doen, op traditionele wijze maar tegelijkertijd met moderne middelen waar een hedendaagse makelaar zich mee op de vastgoed markt beweegt.